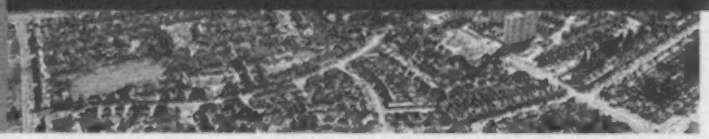
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Peterborough



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

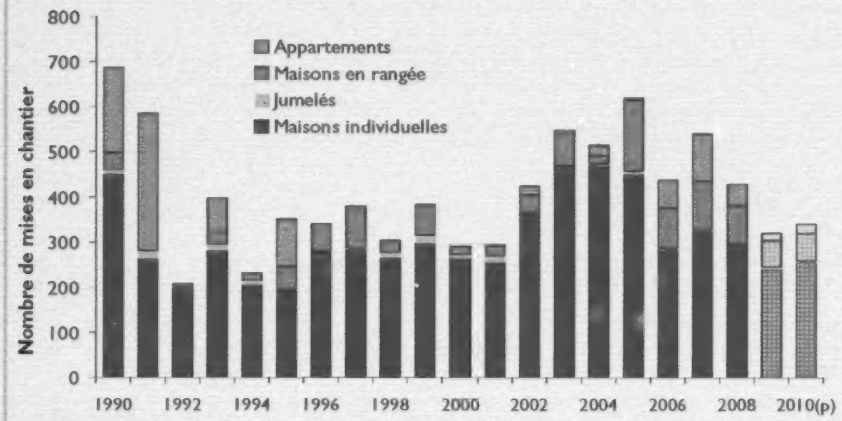
Marché du neuf

La demande débordera moins sur le marché du neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough, la construction résidentielle se repliera durant le reste de la présente année avant de reprendre lentement en 2010. Une demande d'habitations pour propriétaire-occupant moins forte et un vaste choix de logements existants incitent davantage d'acheteurs à prospecter le marché de la revente. Le débordement de la demande sur le marché du neuf se trouve ainsi limité. En conséquence, le nombre de logements mis en chantier en 2009 descendra à 320, un repli de 25 % par rapport à 2008. Dans le segment des maisons individuelles,

Figure 1

Repli des mises en chantier d'habitations



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La demande débordera moins sur le marché du neuf

2 **Marché de la revente**
L'affaiblissement du marché de la revente se poursuit en 2009
Marché locatif plus tendu

3 **Économie locale**
Moins de possibilités d'emploi
Taux hypothécaires

5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

on s'attend à une diminution de 20 % cette année; les maisons en rangée et les appartements enregistreront, pris ensemble, une baisse de 41 %.

Les maisons individuelles dominent le marché de Peterborough, leur part de la construction résidentielle dépassant 70 %. Ce sont les migrants d'âge mûr, principalement en provenance de Toronto, qui soutiennent la demande de cette catégorie d'habitations. Toutefois, la grande différence de prix entre le neuf et l'existant incitera les acheteurs à opter pour un logement du marché de la revente.

On s'attend à une diminution de 27 % du nombre de maisons en rangée commencées en 2009 et de 65 % pour ce qui est des appartements. À Peterborough, les mises en chantier de ces deux catégories d'habitations peuvent subir des variations importantes d'une année à l'autre. Le repli de 2009 est principalement attribuable à la baisse des ventes et à la répugnance des promoteurs à produire de nouveaux logements en période de marasme économique.

Du côté de l'offre, la baisse du stock d'unités achevées et invendues limitera le recul des prix des habitations neuves. Aussi, celui des maisons individuelles ne décroîtra que de 3 % en 2009. Si les prix diminuent, c'est parce qu'il se construit moins d'habitations à coût élevé et que les dépenses prudentes des consommateurs freine la demande. Le prix des logements neufs sera en moyenne de 334 000 $ en 2009. Quand le ralentissement économique pèsera moins sur les prix, dans le courant de 2010, ceux-ci commenceront à se stabiliser.

Les terrains à lotir ne sont pas une entrave importante. Le conseil municipal a approuvé un plan de lotissement pour la construction de 96 logements dans le secteur nord de la ville et un quart de ces unités a déjà été vendu. La réalisation de cet ensemble résidentiel assurera le nombre prévu de mises en chantier.

Marché de la revente

L'affaiblissement du marché de la revente se poursuit en 2009

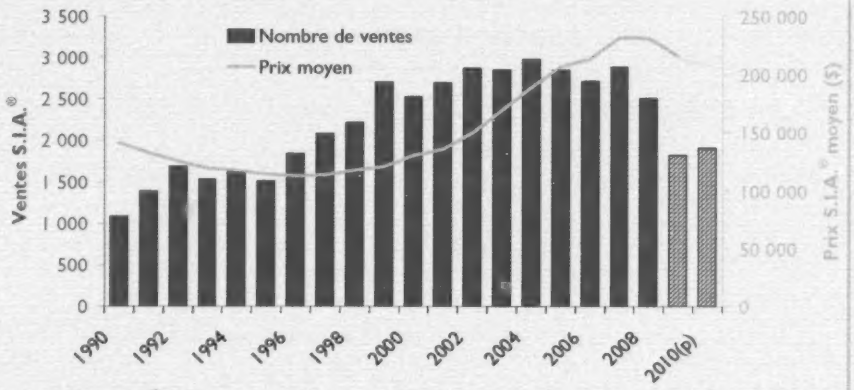
On prévoit que le repli des ventes observé en 2008 et durant le premier trimestre de 2009 se poursuivra jusqu'à la fin de l'année. Après avoir atteint 2 506 en 2008, le nombre des transactions chutera de 27 % en 2009 pour s'établir à 1 820. Même si les charges de remboursement sont faibles en raison des bas taux hypothécaires, les dépenses prudentes des consommateurs et l'incertitude de l'emploi sont des facteurs importants qui refroidissent le marché de l'habitation.

Avant 2009, la montée des prix attirait les vendeurs sur le marché, mais il en va autrement cette année. En conséquence, les nouvelles inscriptions diminueront de 9 %. Il n'y a aucun signe de vente à sacrifice sur le marché.

Le rapport des ventes aux nouvelles inscriptions, qui constitue un indicateur avancé de la future croissance des prix et une mesure de la situation du marché, descendra sous les 40 % en 2009. Aussi, la conjoncture favorisera-t-elle les acheteurs, une tendance qui devrait se maintenir toute l'année. Si bien des causes ont contribué à ralentir l'activité, certains facteurs positifs préserveront le marché de l'habitation d'un affaissement aussi grave que celui

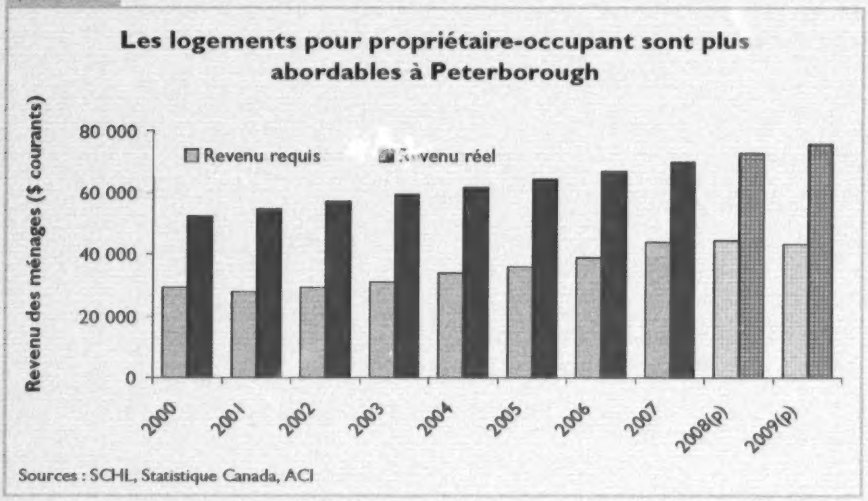
Figure 2

Baisse des ventes et des prix



Sources : ACI (S.I.A.®), SCHL (prévisions)

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

du début des années 1990. En effet, les bas taux d'intérêt, un taux de chômage faible comparativement à d'autres régions et des prix abordables aideront à maintenir la demande à un niveau raisonnable.

On s'attend à ce que les prix baissent encore dans la RMR de Peterborough : le prix moyen devrait perdre 6,8 % en 2009 et s'établir à 215 000 $. Cette glissade se poursuivra en 2010, mais à un rythme moins rapide.

Marché locatif plus tendu

Pour la première fois en quatre ans, le taux d'inoccupation a baissé en 2008 et cette tendance devrait se poursuivre en 2009. La demande s'accroîtra, parce que moins de ménages locataires iront s'installer dans une habitation de propriétaire-occupant et que l'offre restera à peu près la même, très peu de logements à louer ayant été construits. On prévoit que le taux d'inoccupation tombera à 2,2 % en 2009.

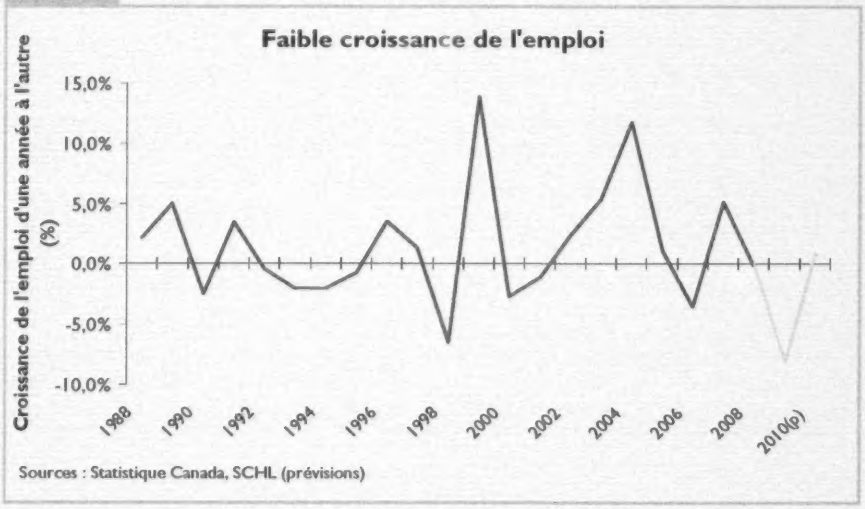
Il y a des acheteurs potentiels qui vont retarder leur accession à la propriété jusqu'à qu'ils estiment que le marché s'est stabilisé et qu'ils aient économisé davantage pour leur mise de fonds. Cependant, les mesures de stimulation économique et la faiblesse sans précédent des taux hypothécaires ont rendu l'acquisition d'un logement plus abordable et revigoreront le marché de l'habitation.

Économie locale

Moins de possibilités d'emploi

Le marché du travail de Peterborough a commencé à ressentir les effets de la détérioration de l'activité économique dans d'autres régions. L'emploi s'y est replié au cours du premier trimestre et devrait continuer de se dégrader et afficher une chute de 8 % pour l'ensemble de 2009. Parce que les possibilités d'emploi se font plus rares, il y a des gens qui vont quitter la vie active pour prendre leur retraite ou retourner à l'école. On s'attend à ce que le nombre des actifs, qui était de 60 400 en 2008, diminue de 7,5 % en 2009 et s'établisse à 55 900.

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

L'emploi et la population active décroissant à peu près dans la même proportion, le taux de chômage n'enregistrera qu'une faible hausse; il passera de 6,3 %, l'an dernier, à 6,8 % en 2009. Le marché du travail de Peterborough se trouve tout de même dans une meilleure posture que celui de la plupart des centres ontariens, où le taux de chômage s'est accru de plus de 8 %. Si les postes à temps partiel ont perdu un peu de terrain, ceux à temps plein ont mieux résisté. Cependant, on s'attend à ce que ces derniers diminuent davantage que les premiers en 2009. Les perspectives d'emploi demeurent les meilleures pour les personnes ayant entre 25 et 44 ans et, dans une moindre mesure, pour celles âgées de 45 à 64 ans. Les secteurs de l'éducation et des services destinés à une population vieillissante poursuivront leur expansion et soutiendront la croissance de l'emploi. Le secteur des transports fait aussi bonne figure, tandis que le commerce et la construction battent de l'aile.

Bien des signes indiquent que les perspectives d'emploi sont bonnes à Peterborough. Si la fermeture de Craaytech – un fournisseur de produits principalement destinés à l'industrie automobile – a mis 143 personnes au chômage, le nouvel hypermarché Loblaws en a embauché 170. Par ailleurs, le gouvernement provincial a accordé sept millions de dollars à la commission scolaire locale pour des améliorations à ses établissements d'enseignement et à décider de prolonger l'autoroute 407 jusqu'à l'autoroute 35/115. Ce prolongement sera ouvert à la circulation en 2013. Ces grands travaux auront indéniablement des incidences positives sur l'emploi et sur l'économie locale dans les années à venir. En outre, des stimulants budgétaires donneront un coup de fouet à la construction non résidentielle.

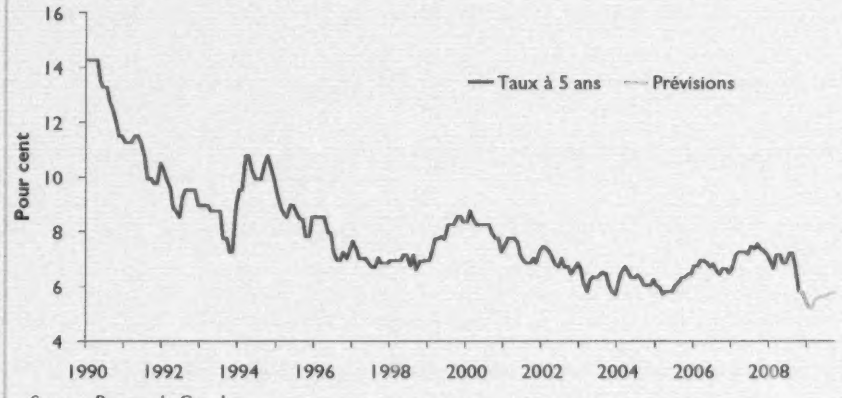
On s'attend à ce que la rémunération hebdomadaire moyenne augmente à Peterborough en 2009 et 2010. De plus, des possibilités d'emploi moins nombreuses dans l'Ouest canadien modéreront l'émigration interprovinciale. En conséquence, le solde migratoire augmentera et passera de 600 personnes en 2008 à 610 en 2009.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Peterborough
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 714	2 880	2 506	1 820	-27,4	1 900	4,4
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 960	5 085	5 264	4 800	-8,8	5 050	5,2
Prix moyens S.I.A.® ($)	213 469	231 596	230 656	215 000	-6,8	207 000	-3,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	283	324	300	240	-20,0	255	6,3
Logements collectifs	154	216	128	80	-37,5	85	6,3
Jumelés	4	4	0	4	-	4	0,0
Maisons en rangée	89	107	82	60	-26,8	61	1,7
Appartements	61	105	46	16	-65,2	20	25,0
Tous types de logement confondus	437	540	428	320	-25,2	340	6,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	298 272	342 152	345 328	334 000	-3,3	330 000	-1,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,8	2,4	2,2	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	818	822	850	870	-	890	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-	5,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	53 900	56 700	56 600	52 100	-8,0	52 500	0,8
Croissance de l'emploi (%)	-3,6	5,2	-0,2	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	6,1	5,7	6,3	6,8	-	6,7	-
Migration nette (Ont.) [1]	982	800	600	610	1,7	600	-1,6

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

65718_2009_B01